

UCHWAŁA NR XXXVIII/447/2010
RADY GMINY ŁUBOWO

z dnia 29 września 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej w Falkowie
działka nr ewid. 165/1, 165/3, 165/5 i 165/6

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009 r. Nr 52, poz. 420) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413) Rada Gminy Łubowo uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej w Falkowie dla działek nr ewid. 165/1, 165/3, 165/5 i 165/6, po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubowo (Uchwała Nr XXXVIII/273/02 Rady Gminy Łubowo z dnia 9 lipca 2002 r.), zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje działki nr ewid. 165/1, 165/3, 165/5 i 165/6 w Falkowie gm. Łubowo. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej w Falkowie dla działek nr ewid. 165/1, 165/3, 165/5 i 165/6" w skali 1:1000, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubowo, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Łubowo o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Łubowo o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość budynku od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu;
- 2) powierzchni zabudowy – rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych, z wyłączeniem: schodów, ramp, tarasów i powierzchni utwardzonych;
- 3) szyldzie – rozumie się przez to oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 4) tablicy informacyjnej – rozumie się przez to element systemu informacji miejskiej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 5) terenie – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

- 6) urządzeniu reklamowym – rozumie się przez to wszelkie urządzenia będące nośnikami informacji lub promocji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu: teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się zakaz lokalizacji:

- a) ogrodzeń o przesłach z typowych elementów prefabrykowanych i żelbetowych przestrzeni publicznych;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) obiektów małej architektury,
b) wolno stojących urządzeń reklamowych, tablic informacyjnych, szyldów oraz słupów reklamowych, o powierzchni mniejszej niż 10 m² na jednej działce budowlanej,
c) urządzeń reklamowych, tablic informacyjnych i szyldów na budynkach w sposób nieprzesłaniający elementy i detale architektoniczne.

§ 5. 1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) ustala się:

- a) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów,
b) ochrona istniejących drzew, w przypadku konieczności ich usunięcia wprowadzenie nowych nasadzeń,
c) zakaz ulepszania nawierzchni i dróg materiałami pylącymi, w szczególności żużlem,
d) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu,
e) zakaz zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych,
f) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi,
g) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi,
h) segregację i zagospodarowania odpadów zgodnie z planem gospodarki odpadami dla gminy Łubowo oraz przepisami odrębnymi,
i) w zakresie gospodarki odpadami, obowiązek gromadzenia segregowanych odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z planem gospodarki odpadami dla gminy Łubowo oraz przepisami odrębnymi,
j) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego, gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, z których ścieki wywożone będą przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków,
k) odprowadzania ścieków przemysłowych po wstępnym podczyszczeniu do kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego, gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, na następnie ich wywóz przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków,
l) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, z dopuszczeniem do czasu przyłączenia do sieci odprowadzenia ich w obrębie terenu do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
m) z powierzchni utwardzonych odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z lit. l po uprzednim oczyszczeniu ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
n) zakaz lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków,

o) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych z zastosowaniem kotłów posiadających atest bezpieczeństwa ekologicznego zasilanych energią elektryczną lub paliwami takimi jak: gaz, olej opałowy lekki oraz paliwa stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji albo alternatywne źródła energii;

2. dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych, pod warunkiem, że ich budowa nie doprowadzi do destabilizacji stosunków wodnych lub niekorzystnego oddziaływani na stateczność gruntów.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem przedmiotowego terenu, obowiązek prowadzenia badań archeologicznych. Inwestor winien uzyskać pozwolenie na badania archeologiczne przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu U:

1) ustala się:

- a) lokalizację zabudowy wolno stojącej, zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
- b) lokalizację budynku usługowego na działce budowlanej,
- c) zakaz wydzielienia części mieszkalnych w lokalizowanych budynkach,
- d) zakaz lokalizacji zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- e) maksymalną powierzchnię zabudowy - 35% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 40%,
- g) wysokość budynku do 10,0m,
- h) wysokość innych obiektów budowlanych dopuszczonych ustaleniami tego planu o wysokości równej i większej niż 50m n.p.t należy każdorazowo zgłaszać do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP – przed wydaniem pozwolenia na ich budowę,
- i) geometria dachu – dach płaski,
- j) w przypadku podziałów działek:
 - powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m²,
 - front działki budowlanej nie mniejszy niż 25,0 m, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,
- k) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 3,
- l) dostęp do terenu z dróg wewnętrznych oraz z dróg publicznych znajdujących się poza granicami planu;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację
 - zakładów wytwórczych,
 - składów i magazynów,
 - budynków garażowych,
 - obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 300 m²;
 - wiat
- b) podział na działki budowlane przy zachowaniu zasad podziału określonych w pkt 1 j,
- c) wydzielenie nowych działek pod infrastrukturę techniczną,
- d) wydzielenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 10m.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ustala się: dla obszaru planu będącego w zasięgu zbiornika czwartorzędowych wód podziemnych „Kopalnia Dolina Wielkopolska nr 144”, dla którego ustalono obszar wysokiej ochrony (OWO) ochronę zgodnie z paragrafem 5 ust. 1.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym terenów wyłączonych z zabudowy ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

§ 12. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego dla terenu U:
 - a) z przyległych dróg publicznych, z wyjątkiem drogi krajowej, zlokalizowanych poza granicami planu,
 - b) z nowo wydzielonych dróg wewnętrznych;
- 2) zachowanie istniejącej infrastruktury transportowej, z dopuszczeniem jej rozbudowy lub przebudowy zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym dla niepełnosprawnych zmotoryzowanych, na terenach zabudowy w łącznej ilości nie mniejszej niż: 1 miejsce na każde 4 osoby mogące jednocześnie przebywać w budynku, przy czym miejsca postojowe powinny być zlokalizowane na działce zajmowanej przez obiekt, dla którego wymagane jest zapewnienie miejsc postojowych;

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) lokalizację sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) lokalizację i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej;
- 3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadku lokalizacji wolno stojącej małogabarytowej stacji transformatorowej minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 50 m²;
- 5) zaopatrzenie w wodę do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem korzystania z istniejących w chwili uchwalenia niniejszego planu indywidualnych ujęć wody, a do czasu realizacji systemu wodociągowego budowy nowych, indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb;
- 8) utrzymanie pełnej drożności istniejących urządzeń melioracyjnych: właściciel nieruchomości położonej na terenie zmeliorowanym zobowiązany jest, w przypadku uszkodzenia urządzeń drenarskich, do powiadomienia o tym fakcie właściwej spółki wodnej oraz ich naprawy.

§ 13. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 14. Dla terenu objętego planem ustala się 8 % stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z późniejszymi zmianami.

§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubowo.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Jan Grabowski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXVIII/447/2010
Rady Gminy Łubowo
z dnia 29 września 2010 r.

[Zalacznik1.pdf](#)

LF2 zał nr 1 rysunek mpzp 2010 09 30 uchwalenie

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVIII/447/2010
Rady Gminy Łubowo
z dnia 29 września 2010 r.

[Zalacznik2.doc](#)

LF2 zał nr2 Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag-forma tabeli

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVIII/447/2010
Rady Gminy Łubowo
z dnia 29 września 2010 r.

[Zalacznik3.doc](#)

LF2 zał nr3 finansowanie